

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания с проспекта



Тип здания	жилое
Материал	панельный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	центральные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:40:0008459:6735
Кадастровая стоимость, руб.	7162830,07
Общая площадь, кв. м	87,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	оценивается как удовлетворительное (полинолеум, в с/у - кафель (местами наблюдаются потертости); стены - оштукатурены, окрашены (местами наблюдается отслоение штукатурного слоя и окраски), потолок - оштукатурен и окрашен краской, планировка смешанная; в туалете соответствующее оборудование не в рабочем состоянии); конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под офис)
Окна (количество, размер, направленность и др)	5 нормальных прямоугольных окон ориентированных во двор
Вход	1 - отдельный со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,25м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральное электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение (по осмотру)
Текущее использование	на момент осмотра - не используется;
Доля земельного участка, относящегося к объекту	доля земельного участка, относящегося к объекту - не выделена в натуре

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее	помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные на 1-5 этажах
--	---

использование	здания используются в качестве жилых помещений, состояние оценивается как удовлетворительное; несколько помещений 1 этажа (в т.ч. рассматриваемое помещение) - не используются - состояние удовлетворительное; помещения соседних зданий используются под жилье
Краткое описание квартала, в котором расположен объект	квартал расположен в спальном районе города, дворы, в основном, открыты для прохода и имеют детские площадки для прогулок; по улице Добровольцев - малые транспортные и пешеходные потоки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,1 м от объекта расположен сквер на р.Ивановка
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч.:	
удобство подъезда к объекту	автомобильным транспортом – удовлетворительная; основной магистралью, расположенной около объекта является: пр. Ветеранов
удаленность от ближайшей станции метро	до станции ж/д «Лигово» - 1,3 км; до ст.метро "Проспект Ветеранов" - 4,8км
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта – в пяти минутах ходьбы
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	есть возможность подъехать к дому

2.3.3. Обременения объекта

Обременения КГИОП	-
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-



2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1 Вид ул. Добровольцев	Фото 2 Вид ул. Добровольцев
	
Фото 3 Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Добровольцев	Фото 4 Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Добровольцев
	
Фото 5 Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Добровольцев	Фото 6 Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Добровольцев





Фото 7

Вид окон помещения 3-н (2 окна)



Фото 8

Вид окон помещения 3-н (3 окна)



Фото 9

Вид фасада здания с двора



Фото 10

Вид таблички с номером дома



Фото 11

Вид здания



Фото 12

Вид входа в пом.3-н





Фото 13

Вид окружения здания со двора
Внутренний вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид окружения здания со двора



Фото 15

Вид отдельного входа со двора в пом.3-Н



Фото 16

Вид части помещения №1



Фото 17

Вид части помещения №2



Фото 18

Вид пола части помещения №2





Фото 19

Вид потолка части помещения №2

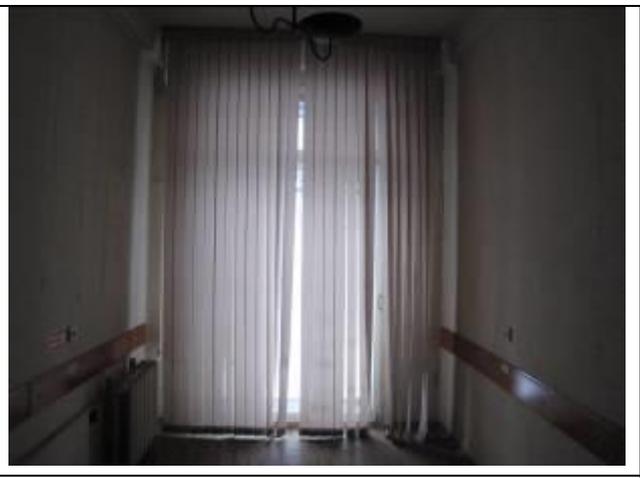


Фото 20

Вид части помещения №3



Фото 21

Вид части помещения №3



Фото 22

Вид пола части помещения №3



Фото 23

Вид потолка части помещения №3



Фото 24

Вид части помещения №4





Фото 25

Вид части помещения №4



Фото 26

Вид части помещения №5



Фото 27

Вид части помещения №5

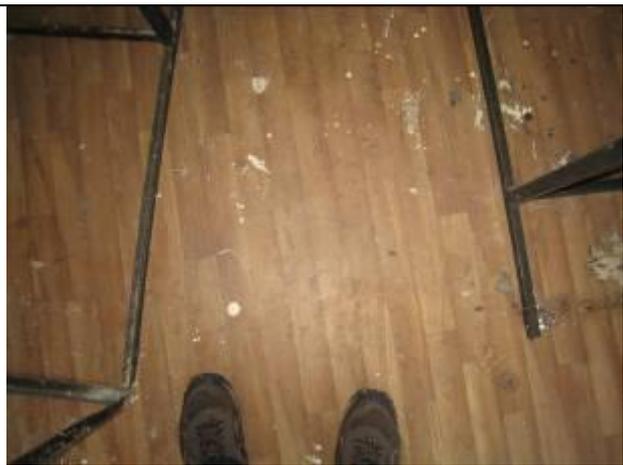


Фото 28

Вид пола части помещения №5



Фото 29

Вид потолка части помещения №5



Фото 30

Вид части помещения №7





Фото 31

Вид части помещения №6



Фото 32

Вид части помещения №8



Фото 33

Вид части помещения №8



Фото 34

Вид части помещения №12



Фото 35

Вид части помещения №12



Фото 36

Вид пола части помещения №12



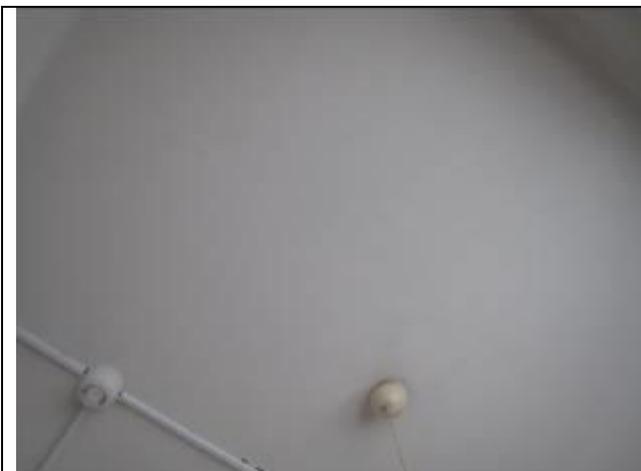


Фото 37

Вид потолка части помещения №12



Фото 38

Вид части помещения №11



Фото 39

Вид части помещения №10



Фото 40

Вид части помещения №9



Фото 41

Вид части помещения №13



Фото 42

Вид части помещения №13





2.4.5. Акт осмотра помещений

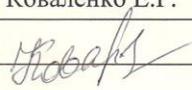
А К Т
контрольного осмотра помещения от 22 февраля 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):
Санкт-Петербург, улица Добровольцев, дом 44, лит. А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	3-н	87,8	1	отд/дв	5- во дв.,	3,25	+	+	+	+	удовл.	не исполъ.

Примечания:

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Исп.директор	Должность	
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 1,3 км от станции ж/д и в 4,8км - от станции метро;
- малые транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 5-9-ти - этажные жилые здания застройки 1960-1980-х гг со встроенными нежилыми помещениями;
- в 100м от объекта расположен сквер;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные на 1-5 этажах здания используются в качестве жилых помещений, состояние оценивается как удовлетворительное;
- несколько помещений 1 этажа (в т.ч. рассматриваемое помещение) - не используются - состояние удовлетворительное;
- помещения соседних зданий используются под жилье;

- конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под офисное назначение;
 - вход в помещение– 1 отдельный со двора;
 - объект расположен на 1 этаже 5-этажного здания;
 - высота помещения –3,25м;
 - состояние помещения – оценивается как удовлетворительное;
 - текущее использование объекта – не используется,
- по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под офис.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.),	4 800 000
где удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	54 670

